Asset Management One

運 用 報 告 書（全体版）

みずほグローバル・セレクト・不動産戦略ファンド（年４回決算型）（為替ヘッジなし）

第９期　<決算日　2026年５月25日>
第10期　<決算日　2026年８月25日>

受益者の皆さまへ

毎々格別のお引立てに預かり厚くお礼申し上げます。

さて、「みずほグローバル・セレクト・不動産戦略ファンド（年４回決算型）（為替ヘッジなし）」は、2026年８月25日に第10期の決算を行いました。ここに、運用経過等をご報告申し上げます。

今後とも一層のご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

当ファンドの仕組みは次の通りです。

商品分類	追加型投信／内外／不動産投信	
信託期間	2024年３月８日～2045年２月27日までです。	
運用方針	信託財産の成長を図ることを目的として、積極的な運用を行います。	
主要投資対象	みずほグローバル・セレクト・不動産戦略ファンド（年4回決算型）（為替ヘッジなし）	グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンド受益証券を主要投資対象とします。
	グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンド	日本を含む世界各国の不動産投資信託証券*を主要投資対象とします。なお、不動産関連の株式にも投資する場合があります。 ＊世界の金融商品取引所に上場（これに準ずるものを含みます。）されている不動産投資信託証券（一般社団法人資産運用業協会規則に定める不動産投資信託の受益証券（振替投資信託受益権を含みます。）および不動産投資法人の投資証券。以下同じ。）とします。
運用方法	主として、マザーファンド受益証券への投資を通じて、日本を含む世界各国の不動産投資信託証券に実質的に投資し、中長期的にFTSE EPRA/NAREIT Developed Index（配当込み、円換算ベース）を上回る投資成果をめざします。 マザーファンド受益証券の組入比率は、原則として高位を維持します。 不動産投資信託証券の実質組入比率は、原則として高位を維持します。 ポートフォリオの構築にあたっては、マクロ経済の見通しやカントリーリスクの評価なども勘案し、不動産のファンダメンタルズ分析、個別物件・運営会社への訪問および保有物件の分析などによるボトムアップの銘柄選定を行うことで、確信度が高いと考えられる銘柄を厳選して投資を行います。 マザーファンドの運用にあたっては、ＰＧＩＭインクに運用指図に関する権限の一部（有価証券等の運用の指図に関する権限）を委託します。 実質組入外貨建資産については、原則として為替ヘッジは行いません。	
組入制限	みずほグローバル・セレクト・不動産戦略ファンド（年4回決算型）（為替ヘッジなし）	マザーファンド受益証券への投資割合には、制限を設けません。 不動産投資信託証券への実質投資割合には、制限を設けません。 株式への実質投資割合は、信託財産の純資産総額の30%以下とします。 外貨建資産への実質投資割合には、制限を設けません。
	グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンド	不動産投資信託証券への投資割合には、制限を設けません。 株式への投資割合は、信託財産の純資産総額の30%以下とします。 外貨建資産への投資割合には、制限を設けません。
分配方針	毎決算時（毎年２月、５月、８月、11月の各25日（休業日の場合は翌営業日））に、繰越分を含めた経費控除後の配当等収益および売買益（評価益を含みます。）等の全額を対象として、委託会社が基準価額水準、市況動向等を勘案して、分配金額を決定します。ただし、分配対象額が少額の場合には分配を行わないことがあります。	

<運用報告書に関するお問い合わせ先>
コールセンター：0120-104-694
受付時間：営業日の午前９時から午後５時まで
お客さまのお取引内容につきましては、購入された販売会社にお問い合わせください。

アセットマネジメントOne株式会社
東京都千代田区丸の内1-8-2
https://www.am-one.co.jp/

みずほグローバル・セレクト・不動産戦略ファンド（年４回決算型）（為替ヘッジなし）

■設定以来の運用実績

作成期	決算期	基準価額			FTSE EPRA/NAREIT Developed Index（配当込み、円換算ベース）		株式組入比率	投資信託受益証券、投資証券組入比率	純資産総額
		(分配落)	税込み分配金	期中騰落率	(ベンチマーク)	期中騰落率			
		円	円	%	ポイント（3月7日）	%	%	%	百万円
第１作成期	（設定日）2024年３月８日	10,000	－	－	709,335.65	－	－	－	726
	１期(2024年５月27日)	10,254	0	2.5	733,870.73	3.5	11.0	82.7	1,772
	２期(2024年８月26日)	10,572	50	3.6	761,359.23	3.7	10.5	84.2	2,640
第２作成期	３期(2024年11月25日)	11,345	40	7.7	811,055.36	6.5	9.2	84.5	4,627
	４期(2025年２月25日)	10,597	40	△6.2	772,318.01	△4.8	9.4	85.5	5,520
第３作成期	５期(2025年５月26日)	9,933	50	△5.8	729,197.18	△5.6	12.4	83.3	5,542
	６期(2025年８月25日)	10,762	50	8.8	800,696.97	9.8	13.2	82.3	6,473
第４作成期	７期(2025年11月25日)	11,318	50	5.6	850,757.86	6.3	13.9	81.5	7,125
	８期(2026年２月25日)	12,491	50	10.8	934,101.71	9.8	17.4	78.0	7,613
第５作成期	９期(2026年５月25日)	12,635	50	1.6	946,704.56	1.3	14.4	80.8	7,358
	10期(2026年８月25日)	12,880	40	2.3	971,812.78	2.7	14.1	80.6	6,774

（注１）設定日の基準価額は設定当初の金額、純資産総額は設定当初の元本額を表示しております。
（注２）基準価額の騰落率は分配金込みです。
（注３）当ファンドはマザーファンドを組入れますので、「株式組入比率」、「投資信託受益証券、投資証券組入比率」は実質比率を記載しております。
（注４）ベンチマークはFTSE EPRA/NAREIT Developed Index（配当込み、円換算ベース）であり、算出にあたっては米ドルベース指数をもとに委託会社が独自に円換算しています（以下同じ）。
（注５）みずほグローバル・セレクト・不動産戦略ファンド（年４回決算型）（為替ヘッジなし）（以下、「当ファンド」）は、アセットマネジメントＯｎｅ株式会社（以下、「アセットマネジメントＯｎｅ」）によって単独で開発されたものです。当ファンドは、いかなる方法においても、London Stock Exchange Group plcおよび、そのグループ企業（FTSE International Limitedを含む）（以下、総称して「LSE Group」）、European Public Real Estate Association（以下、「EPRA」）または、National Association of Real Estate Investments Trusts（以下、「Nareit」）（以下、あわせて「ライセンサー」といいます。）によって出資、保証、販売または販売促進されることはありません。FTSE Russellは、LSE Group会社の一つの商号です。
FTSE EPRA/NAREIT Developed Index（配当込み）（以下、本指数）のすべての権利はライセンサーに帰属します。「FTSE®」および「FTSE Russell®」は、LSE Group会社の商標であり、ライセンス契約に基づいてその他のLSE Group会社が使用します。「NAREIT®」はNareitの商標、「EPRA®」はEPRAの商標であり、すべて、ライセンス契約に基づき、LSE Groupによって使用されます。本指数は、FTSE International Limitedまたはその関連会社、代理店またはパートナーによって、またはそれらに代わって計算されます。ライセンサーは如何なる者に対しても（a）本指数の使用、信頼、または誤謬、（b）当ファンドへの投資または運営に起因する如何なる義務も負いません。ライセンサーは、当ファンドから得られる結果、またはアセットマネジメントＯｎｅによって提示される目的に対する本指数の適合性に関して、いかなる請求、予測、保証、または表明も行いません（以下同じ）。
（注６）△（白三角）はマイナスを意味しています（以下同じ）。

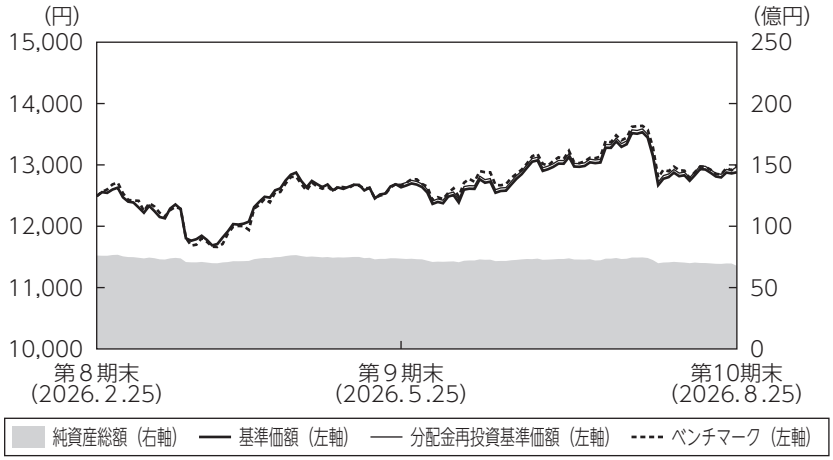
■過去６ヶ月間の基準価額と市況の推移

決算期	年　月　日	基準価額		FTSE EPRA/NAREIT Developed Index (配当込み、円換算ベース)		株式組入比率	投資信託受益証券、投資証券組入比率
			騰落率	(ベンチマーク)	騰落率		
	(期　首) 2026年2月25日	円 12,491	% －	ポイント 934,101.71	% －	% 17.4	% 78.0
	2　月　末	12,544	0.4	942,272.04	0.9	17.1	78.3
第９期	3　月　末	11,710	△6.3	872,151.70	△6.6	15.0	79.9
	4　月　末	12,681	1.5	945,800.72	1.3	15.0	80.2
	(期　末) 2026年5月25日	12,685	1.6	946,704.56	1.3	14.4	80.8
	(期　首) 2026年5月25日	12,635	－	946,704.56	－	14.4	80.8
	5　月　末	12,639	0.0	948,963.58	0.2	14.0	81.2
第10期	6　月　末	13,073	3.5	985,621.81	4.1	12.2	82.9
	7　月　末	13,141	4.0	993,653.37	5.0	13.7	80.5
	(期　末) 2026年8月25日	12,920	2.3	971,812.78	2.7	14.1	80.6

（注１）期末基準価額は分配金込み、騰落率は期首比です。
（注２）当ファンドはマザーファンドを組入れますので、「株式組入比率」、「投資信託受益証券、投資証券組入比率」は実質比率を記載しております。

■第９期～第10期の運用経過（2026年２月26日から2026年８月25日まで）

基準価額等の推移



第９期首：　12,491円
第10期末：　12,880円
（既払分配金90円）
騰　落　率：　　3.8%
（分配金再投資ベース）

（注１）分配金再投資基準価額は、税引前の分配金を再投資したものとみなして計算したもので、ファンド運用の実質的なパフォーマンスを示すものです。
（注２）分配金を再投資するかどうかについてはお客さまがご利用のコースにより異なります。また、ファンドの購入価額により課税条件も異なります。従って、お客さまの損益の状況を示すものではありません。
（注３）分配金再投資基準価額およびベンチマークは、期首の基準価額に合わせて指数化しています。

基準価額の主な変動要因

グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンドが上昇したため、当作成期の基準価額（分配金再投資ベース）は3.8%上昇しました。グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンドへの個別銘柄の影響ではウェルタワーやエクイニクスといった銘柄が上昇に貢献しました。また、米ドルなど幅広い通貨に対して円安となったことも、基準価額にプラスに影響しました。

投資環境

世界各国の不動産関連銘柄はまちまちの展開となりました。米国では、イランとの紛争を嫌気し下落して始まりましたが、停戦に対する期待の高まりや、株式市場でＡＩ関連以外の評価が見直されたことなどから上昇しました。一方で欧州ではＥＣＢ（欧州中央銀行）が利上げに転じたことなどもあり下落しました。また利上げを実施した日本やオーストラリアも下落しました。

為替市場では円は対米ドルや対ユーロなど、幅広い通貨に対して下落しました。対米ドルでは、高市政権による財政拡張懸念や米国の利上げ観測の高まり、有事の米ドル買いなどを受けて円安基調に推移しました。2026年７月に日米通貨当局による協調介入などが行われると急速に円高方向へ動きましたが、作成期末にかけて再度円安方向に推移しました。対ユーロでも概ね同様の理由から円安となりました。

ポートフォリオについて

●当ファンド

主としてグローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンドを高位に組み入れた運用を行いました。

●グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンド

長期的な成長が期待できる銘柄、短期的に割安と思われる銘柄に投資を行い、信託財産の成長を目指して積極的に運用を行いました。当作成期ではアメリコールド・リアルティ・トラストを購入する一方、エクイニクスを売却するなどの売買を行いました。

【グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンドの運用状況】

○組入上位10業種

前作成期末

No.	業種	組入比率
1	産業施設	16.2%
2	ヘルスケア	14.4
3	データセンター	12.5
4	複合	12.1
5	住居	11.9
6	小売施設	11.8
7	トリプルネットリース	6.7
8	オフィス	6.1
9	倉庫	3.4
10	ショッピングセンター	1.3

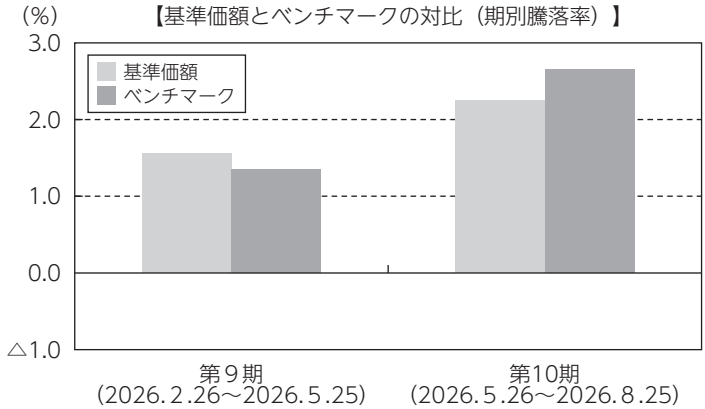
当作成期末

No.	業種	組入比率
1	産業施設	19.7%
2	ヘルスケア	16.2
3	データセンター	12.5
4	住居	11.3
5	小売施設	10.5
6	複合	8.0
7	トリプルネットリース	6.0
8	オフィス	5.9
9	倉庫	3.7
10	ショッピングセンター	1.7

（注１）比率は純資産総額に対する評価額の割合です。
（注２）業種はＰＧＩＭインクの基準によるものです。

ベンチマークとの差異について

ベンチマークであるFTSE EPRA/NAREIT Developed Index（配当込み、円換算ベース）は4.0%上昇しました。当ファンドはベンチマークを0.2%下回りました。グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンドがベンチマークであるFTSE EPRA/NAREIT Developed Index（配当込み、円換算ベース）を上回ったことなどがプラスに寄与した一方、キャッシュ要因や信託報酬がマイナスに影響しました。



（注）基準価額の騰落率は分配金（税引前）込みです。

分配金

収益分配金につきましては運用実績等を勘案し、以下の表の通りとさせていただきました。なお、収益分配金に充てなかった利益は信託財産内に留保し、運用の基本方針に基づいて運用いたします。

■分配原資の内訳（１万口当たり）

項目	第９期	第10期
	2026年２月26日～2026年５月25日	2026年５月26日～2026年８月25日
当期分配金（税引前）	50円	40円
対基準価額比率	0.39%	0.31%
当期の収益	50円	40円
当期の収益以外	－円	－円
翌期繰越分配対象額	2,635円	2,879円

（注１）「当期の収益」および「当期の収益以外」は、小数点以下切捨てで算出しているためこれらを合計した額と「当期分配金（税引前）」の額が一致しない場合があります。
（注２）当期分配金の「対基準価額比率」は「当期分配金（税引前）」の期末基準価額（分配金込み）に対する比率で、ファンドの収益率とは異なります。また、小数点第３位を四捨五入しています。
（注３）「当期の収益」は「経費控除後の配当等収益」および「経費控除後・繰越欠損補填後の売買益（含、評価益）」から分配に充当した金額です。また、「当期の収益以外」は「分配準備積立金」および「収益調整金」から分配に充当した金額です。

今後の運用方針

●当ファンド

当ファンドの運用方針については、引き続きグローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンドを組入れることにより、実質的な運用を当該マザーファンドにて行います。今後もマザーファンドの組入比率を高位に維持します。

●グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンド

ポートフォリオの構築にあたっては、マクロ経済の見通しやカントリーリスクの評価なども勘案し、不動産のファンダメンタルズ分析、個別物件・運営会社への訪問および保有物件の分析などによるボトムアップの銘柄選定を行うことで、確信度が高いと考えられる銘柄を厳選して投資を行います。米国では、産業施設などをオーバーウェイトにしています。

■１万口当たりの費用明細

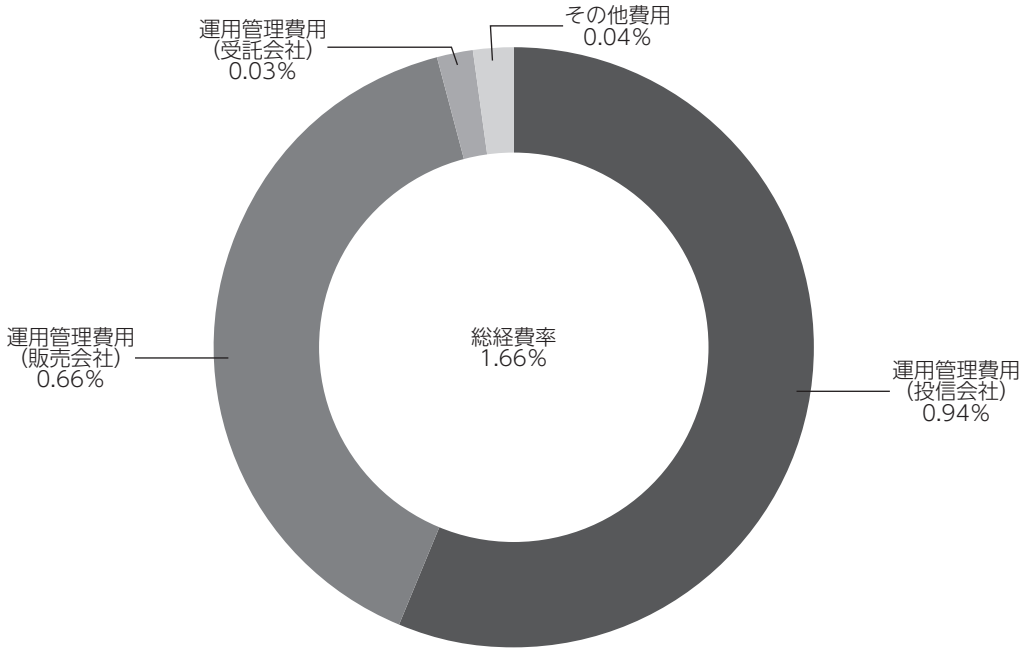
項目	第９期～第10期 (2026年２月26日 ～2026年８月25日)		項目の概要
	金額	比率	
(ａ) 信託報酬	102円	0.807%	(ａ) 信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率 期中の平均基準価額は12,627円です。
(投信会社)	(59)	(0.464)	投信会社分は、信託財産の運用、運用報告書等各種書類の作成、基準価額の算出等の対価
(販売会社)	(41)	(0.327)	販売会社分は、購入後の情報提供、交付運用報告書等各種書類の送付、口座内でのファンドの管理等の対価
(受託会社)	(2)	(0.016)	受託会社分は、運用財産の保管・管理、投信会社からの運用指図の実行等の対価
(ｂ) 売買委託手数料	8	0.064	(ｂ) 売買委託手数料＝期中の売買委託手数料÷期中の平均受益権口数 売買委託手数料は、組入有価証券等の売買の際に発生する手数料
(株式)	(1)	(0.012)	
(投資信託受益証券)	(2)	(0.015)	
(投資証券)	(5)	(0.037)	
(ｃ) 有価証券取引税	3	0.020	(ｃ) 有価証券取引税＝期中の有価証券取引税÷期中の平均受益権口数 有価証券取引税は、有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金
(株式)	(0)	(0.003)	
(投資信託受益証券)	(0)	(0.000)	
(投資証券)	(2)	(0.017)	
(ｄ) その他費用	2	0.018	(ｄ) その他費用＝期中のその他費用÷期中の平均受益権口数
(保管費用)	(2)	(0.016)	保管費用は、外国での資産の保管等に要する費用
(監査費用)	(0)	(0.002)	監査費用は、監査法人等に支払うファンドの監査にかかる費用
(その他)	(0)	(0.000)	その他は、信託事務の処理に要する諸費用等
合計	115	0.909	

(注１) 期中の費用（消費税等のかかるものは消費税等を含む）は追加・解約によって受益権口数に変動があるため、簡便法により算出した結果です。なお、売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、このファンドが組入れているマザーファンドが支払った金額のうち、このファンドに対応するものを含みます。
(注２) 金額欄は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。
(注３) 比率欄は「１万口当たりのそれぞれの費用金額」を期中の平均基準価額で除して100を乗じたものです。

（参考情報）

◆総経費率

当作成期中の運用・管理にかかった費用の総額を期中の平均受益権口数に期中の平均基準価額（1口当たり）を乗じた数で除した総経費率（年率）は1.66％です。



（注1）１万口当たりの費用明細において用いた簡便法により算出したものです。
（注2）各費用は、原則として、募集手数料、売買委託手数料および有価証券取引税を含みません。
（注3）各比率は、年率換算した値です。
（注4）上記の前提条件で算出したものです。このため、これらの値はあくまでも参考であり、実際に発生した費用の比率と異なります。

■親投資信託受益証券の設定、解約状況（2026年２月26日から2026年８月25日まで）

	第　9　期　～　第　10　期			
	設　　定		解　　約	
	口　　数	金　　額	口　　数	金　　額
	千口	千円	千口	千円
グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンド	34,875	47,000	888,676	1,217,400

■株式売買金額の平均組入株式時価総額に対する割合

項　　目	第　9　期　～　第　10　期
	グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンド
(a) 期中の株式売買金額	3,021,284千円
(b) 期中の平均組入株式時価総額	2,672,532千円
(c) 売買高比率 (a)／(b)	1.13

（注）(b)は各月末の組入株式時価総額の平均です。

■利害関係人との取引状況等（2026年２月26日から2026年８月25日まで）

【みずほグローバル・セレクト・不動産戦略ファンド（年４回決算型）（為替ヘッジなし）における利害関係人との取引状況等】

(1) 期中の利害関係人との取引状況

期中の利害関係人との取引はありません。

(2) 売買委託手数料総額に対する利害関係人への支払比率

項　　目	第　9　期　～　第　10　期
売買委託手数料総額 (A)	4,680千円
うち利害関係人への支払額 (B)	251千円
(B)／(A)	5.4%

（注）売買委託手数料総額は、このファンドが組入れているマザーファンドが支払った金額のうち、このファンドに対応するものを含みます。

【グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンドにおける利害関係人との取引状況等】

期中の利害関係人との取引状況

決算期	第9期～第10期					
区分	買付額等 A	うち利害関係人との取引状況B	B／A	売付額等 C	うち利害関係人との取引状況D	D／C
	百万円	百万円	%	百万円	百万円	%
株式	1,308	292	22.4	1,712	446	26.1
投資信託受益証券、投資証券	6,593	106	1.6	9,152	106	1.2

平均保有割合　39.8%

（注）平均保有割合とは、マザーファンドの残存口数の合計に対する当該ベビーファンドのマザーファンド所有口数の割合。

利害関係人とは、投資信託及び投資法人に関する法律第11条第１項に規定される利害関係人であり、当作成期における当ファンドにかかる利害関係人とは、みずほ証券です。

■組入資産の明細

親投資信託残高

	第４作成期末	第５作成期末	
	口数	口数	評価額
	千口	千口	千円
グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンド	5,585,710	4,731,909	6,635,083

＜補足情報＞

■グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンドの組入資産の明細

下記は、グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンド（11,701,346,692口）の内容です。

(1) 国内株式

銘柄		2026年2月25日現在	2026年8月25日現在	
		株数	株数	評価額
		千株	千株	千円
不動産業（100.0%）				
三井不動産		242.7	232.7	352,191
三菱地所		48.9	84.2	312,382
住友不動産		73.1	－	－
		千株	千株	千円
合計	株数・金額	364.7	316.9	664,573
	銘柄数＜比率＞	3銘柄	2銘柄	<4.1%>

（注1）銘柄欄の（ ）内は、2026年8月25日現在の国内株式評価額に対する各業種の比率です。
（注2）合計欄の< >内は、2026年8月25日現在のマザーファンド純資産総額に対する評価額の比率です。
（注3）評価額の単位未満は切捨てであります。

(2) 外国株式

銘柄		2026年2月25日現在	2026年8月25日現在			業種等
		株数	株数	評価額		
				外貨建金額	邦貨換算金額	
（アメリカ）		百株	百株	千アメリカ・ドル	千円	
HONGKONG LAND HOLDINGS LTD		1,240	－	－	－	不動産管理・開発
CSQUARE INC		－	1,003.35	1,966	313,136	情報技術サービス
小計	株数・金額	1,240	1,003.35	1,966	313,136	
	銘柄数<比率>	1銘柄	1銘柄	－	<1.9%>	
（オーストラリア）		百株	百株	千オーストラリア・ドル	千円	
NEXTDC LTD		1,300.08	910.04	1,215	138,554	情報技術サービス
小計	株数・金額	1,300.08	910.04	1,215	138,554	
	銘柄数<比率>	1銘柄	1銘柄	－	<0.8%>	
（香港）		百株	百株	千香港・ドル	千円	
SUN HUNG KAI PROPERTIES		1,210.5	810.5	10,236	208,008	不動産管理・開発
SWIRE PROPERTIES LTD		3,088	3,224	8,143	165,482	不動産管理・開発
小計	株数・金額	4,298.5	4,034.5	18,380	373,490	
	銘柄数<比率>	2銘柄	2銘柄	－	<2.3%>	
（シンガポール）		百株	百株	千シンガポール・ドル	千円	
CITY DEVELOPMENTS LTD		2,321	1,646	1,366	171,305	不動産管理・開発
UOL GROUP LIMITED		1,086	921	875	109,825	不動産管理・開発
小計	株数・金額	3,407	2,567	2,242	281,130	
	銘柄数<比率>	2銘柄	2銘柄	－	<1.7%>	
（スイス）		百株	百株	千スイス・フラン	千円	
PSP SWISS PROPERTY		97.33	66.93	973	193,247	不動産管理・開発
小計	株数・金額	97.33	66.93	973	193,247	
	銘柄数<比率>	1銘柄	1銘柄	－	<1.2%>	
（スウェーデン）		百株	百株	千スウェーデン・クローナ	千円	
FASTIGHETS AB BALDER		2,341.36	2,436.45	12,996	217,943	不動産管理・開発
小計	株数・金額	2,341.36	2,436.45	12,996	217,943	
	銘柄数<比率>	1銘柄	1銘柄	－	<1.3%>	

銘柄		2026年2月25日現在	2026年8月25日現在			業種等
		株数	株数	評価額		
				外貨建金額	邦貨換算金額	
(ユーロ…ドイツ)		百株	百株	千ユーロ	千円	
TAG IMMOBILIEN AG		1,041.23	756.6	966	179,617	不動産管理・開発
小計	株数・金額	1,041.23	756.6	966	179,617	
	銘柄数<比率>	1銘柄	1銘柄	－	<1.1%>	
合計	株数・金額	13,725.5	11,774.87	－	1,697,119	
	銘柄数<比率>	9銘柄	9銘柄	－	<10.3%>	

(注1) 邦貨換算金額は、2026年8月25日現在の時価をわが国の対顧客電信売買相場の仲値により邦貨換算したものです。
(注2) < >内は、2026年8月25日現在のマザーファンド純資産総額に対する各通貨別（ユーロは国別）株式評価額の比率です。
(注3) 金額の単位未満は切捨てております。%は、小数点第2位を四捨五入しています。なお、合計は、四捨五入の関係で合わない場合があります。

(3) 国内投資証券

銘柄		2026年2月25日現在	2026年8月25日現在		
		口数	口数	評価額	比率
不動産ファンド		千口	千口	千円	%
三井不動産アコモデーションファンド投資法人		1.799	1.664	202,508	1.2
日本ビルファンド投資法人		2.922	3.034	389,869	2.4
合計	口数・金額	4.721	4.698	592,377	－
	銘柄数<比率>	2銘柄<3.7%>	2銘柄<3.6%>	－	3.6

(注1) < >内は、2026年8月25日現在のマザーファンド純資産総額に対する投資証券評価額の比率です。
(注2) 評価額の単位未満は切捨てております。%は、小数点第2位を四捨五入しています。なお、合計は、四捨五入の関係で合わない場合があります。

(4) 外国投資信託受益証券、投資証券

銘柄		2026年2月25日現在	2026年8月25日現在			
		口数	口数	外貨建金額	邦貨換算金額	比率
不動産ファンド		千口	千口	千アメリカ・ドル	千円	%
(アメリカ)						
BXP INC		13.709	34.328	2,402	382,568	2.3
AGREE REALTY CORP		47.622	30.003	2,237	356,296	2.2
SL GREEN		47.651	–	–	–	–
PROLOGIS INC		55.224	44.307	6,351	1,011,405	6.2
LXP INDUSTRIAL TRUST		33.738	–	–	–	–
VERIS RESIDENTIAL INC		52.923	–	–	–	–
EQUINIX INC		5.925	2.641	2,786	443,739	2.7
VIVMARK RESIDENTIAL		32.321	40.097	2,732	435,049	2.7
FIRST INDUSTRIAL RT		48.414	41.153	2,610	415,643	2.5
HEALTHPEAK PROPERTIES INC		–	12.158	262	41,873	0.3
WELLTOWER INC		48.269	37.405	8,977	1,429,499	8.7
IRON MOUNTAIN INC		51.472	25.97	3,147	501,145	3.1
MID AMERICA		–	11.448	1,524	242,732	1.5
NATIONAL HEALTH INVS INC		20.677	–	–	–	–
REGENCY CENTERS CORP		20.972	23.08	1,770	281,837	1.7
UDR INC		45.633	–	–	–	–
SIMON PROPERTY GROUP INC		23.853	16.735	3,693	588,182	3.6
EXTRA SPACE STORAGE INC		–	15.905	2,326	370,385	2.3
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC		99.833	–	–	–	–
CUBESMART		–	36.293	1,484	236,416	1.4
DIGITAL REALTY TRUST INC		13.474	22.007	4,149	660,712	4.0
AMERICOLD REALTY TRUST		–	192.515	2,908	463,184	2.8
RYMAN HOSPITALITY PROPERTIES		–	8.501	1,114	177,499	1.1
INDEPENDENCE REALTY TRUST INC		195.064	141.81	2,393	381,157	2.3
ESSENTIAL PROPERTIES REALTY TRUS		109.815	85.892	2,660	423,700	2.6
SMARTSTOP SELF STORAGE REIT INC		41.223	–	–	–	–
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC		70.126	55.652	3,127	497,925	3.0
FRONTVIEW REIT INC		39.119	65.29	1,305	207,922	1.3
CURBLINE PROPERTIES CORP		102.628	92.766	2,762	439,884	2.7
NATIONAL HEALTHCARE PROPERTIES I		–	41.719	692	110,338	0.7
JANUS LIVING INC		–	65.499	2,043	325,397	2.0
NATIONAL STORAGE AFFILIATES TRUS		78.063	–	–	–	–
小計	口数・金額	1,297.748	1,143.174	65,468	10,424,499	–
	銘柄数<比率>	24銘柄<61.9%>	24銘柄<63.5%>	–	–	63.5
(オーストラリア)		千口	千口	千オーストラリア・ドル	千円	%
STOCKLAND		266.686	352.545	1,667	190,032	1.2
GOODMAN GROUP		139.642	149.618	4,121	469,740	2.9
VICINITY CENTRES		1,219.268	–	–	–	–
REGION GROUP		–	663.855	1,487	169,462	1.0
小計	口数・金額	1,625.596	1,166.018	7,276	829,235	–
	銘柄数<比率>	3銘柄<4.9%>	3銘柄<5.1%>	–	–	5.1

銘柄		2026年2月25日現在	2026年8月25日現在			
		口数	口数	外貨建金額	邦貨換算金額	比率
(香港)		千口	千口	千香港・ドル	千円	%
LINK REIT		309.176	225.176	8,849	179,820	1.1
小計	口数・金額	309.176	225.176	8,849	179,820	－
	銘柄数<比率>	1銘柄<1.2%>	1銘柄<1.1%>	－	－	1.1
(シンガポール)		千口	千口	千シンガポール・ドル	千円	%
CAPITALAND ASCENDAS REIT		－	786.5	1,926	241,617	1.5
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL REIT		271.9	－	－	－	－
小計	口数・金額	271.9	786.5	1,926	241,617	－
	銘柄数<比率>	1銘柄<0.1%>	1銘柄<1.5%>	－	－	1.5
(イギリス)		千口	千口	千イギリス・ポンド	千円	%
LONDONMETRIC PROPERTY PLC		667.876	434.579	843	183,083	1.1
TRITAX BIG BOX REIT PLC		1,076.345	860.444	1,361	295,603	1.8
小計	口数・金額	1,744.221	1,295.023	2,204	478,687	－
	銘柄数<比率>	2銘柄<3.6%>	2銘柄<2.9%>	－	－	2.9
(ユーロ…ベルギー)		千口	千口	千ユーロ	千円	%
WAREHOUSES DE PAUW		－	39.674	854	158,746	1.0
AEDIFICA		19.675	20.208	1,394	259,014	1.6
小計	口数・金額	19.675	59.882	2,248	417,761	－
	銘柄数<比率>	1銘柄<1.5%>	2銘柄<2.5%>	－	－	2.5
(ユーロ…フランス)		千口	千口	千ユーロ	千円	%
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD		24.951	17.719	1,825	339,022	2.1
小計	口数・金額	24.951	17.719	1,825	339,022	－
	銘柄数<比率>	1銘柄<2.5%>	1銘柄<2.1%>	－	－	2.1
合計	口数・金額	5,293.267	4,693.492	－	12,910,643	－
	銘柄数<比率>	33銘柄<75.7%>	34銘柄<78.7%>	－	－	78.7

(注1) 邦貨換算金額は、2026年8月25日現在の時価をわが国の対顧客電信売買相場の仲値により邦貨換算したものです。
(注2) 比率は、2026年8月25日現在のマザーファンド純資産総額に対する投資信託受益証券、投資証券評価額の比率です。
(注3) 金額の単位未満は切捨てております。%は、小数点第2位を四捨五入しています。なお、合計は、四捨五入の関係で合わない場合があります。

■投資信託財産の構成

2026年８月25日現在

項目	第５作成期末	
	評価額	比率
	千円	%
グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンド	6,635,083	94.2
コール・ローン等、その他	407,583	5.8
投資信託財産総額	7,042,666	100.0

（注１）評価額の単位未満は切捨てであります。％は、小数点第２位を四捨五入しています。
（注２）期末のグローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンドの外貨建資産の投資信託財産総額に対する比率は、15,228,681千円、90.8％です。
（注３）外貨建資産は、期末の時価をわが国の対顧客電信売買相場の仲値により邦貨換算したものです。なお、2026年８月25日における邦貨換算レートは、１アメリカ・ドル＝159.23円、１オーストラリア・ドル＝113.96円、１香港・ドル＝20.32円、１シンガポール・ドル＝125.39円、１イギリス・ポンド＝217.16円、１スイス・フラン＝198.44円、１スウェーデン・クローナ＝16.77円、１ユーロ＝185.76円です。

■資産、負債、元本および基準価額の状況

(2026年５月25日)、(2026年８月25日)現在

項目	第９期末	第10期末
(A) 資産	**7,442,240,370円**	**7,042,666,890円**
コール・ローン等	191,192,088	207,583,084
グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンド(評価額)	7,212,048,282	6,635,083,806
未収入金	39,000,000	200,000,000
(B) 負債	**83,707,231**	**268,475,797**
未払収益分配金	29,119,313	21,038,469
未払解約金	25,205,768	217,780,929
未払信託報酬	29,318,797	29,592,461
その他未払費用	63,353	63,938
(C) 純資産総額(A－B)	**7,358,533,139**	**6,774,191,093**
元本	5,823,862,708	5,259,617,402
次期繰越損益金	1,534,670,431	1,514,573,691
(D) 受益権総口数	**5,823,862,708口**	**5,259,617,402口**
1万口当たり基準価額(C／D)	**12,635円**	**12,880円**

（注）第８期末における元本額は6,095,323,619円、当作成期間（第９期～第10期）中における追加設定元本額は230,231,353円、同解約元本額は1,065,937,570円です。

■損益の状況

項目	第９期 [自 2026年２月26日 至 2026年５月25日]	第10期 [自 2026年５月26日 至 2026年８月25日]
(A) 配当等収益	**259,724円**	**357,936円**
受取利息	259,724	357,936
(B) 有価証券売買損益	**142,231,384**	**175,893,003**
売買益	147,545,110	189,914,053
売買損	△5,313,726	△14,021,050
(C) 信託報酬等	**△29,382,150**	**△29,656,399**
(D) 当期損益金(A＋B＋C)	**113,108,958**	**146,594,540**
(E) 前期繰越損益金	**1,053,864,595**	**1,002,932,621**
(F) 追加信託差損益金	**396,816,191**	**386,084,999**
(配当等相当額)	(351,903,336)	(342,779,440)
(売買損益相当額)	(44,912,855)	(43,305,559)
(G) 合計(D＋E＋F)	**1,563,789,744**	**1,535,612,160**
(H) 収益分配金	**△29,119,313**	**△21,038,469**
次期繰越損益金(G＋H)	**1,534,670,431**	**1,514,573,691**
追加信託差損益金	396,816,191	386,084,999
(配当等相当額)	(352,223,419)	(343,167,333)
(売買損益相当額)	(44,592,772)	(42,917,666)
分配準備積立金	1,137,854,240	1,128,488,692

（注１）(B)有価証券売買損益は期末の評価換えによるものを含みます。
（注２）(C)信託報酬等には信託報酬に対する消費税等相当額を含めて表示しています。
（注３）(F)追加信託差損益金とあるのは、信託の追加設定の際、追加設定をした価額から元本を差し引いた差額分をいいます。
（注４）信託財産の運用の指図に係る権限を委託するために要する費用は、第９期から第10期まではグローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンド19,525,483円で、委託者報酬から支弁しております。
（注５）分配金の計算過程

項目	第９期	第10期
(a) 経費控除後の配当等収益	54,417,453円	34,072,991円
(b) 経費控除後の有価証券売買等損益	58,691,505	112,521,549
(c) 収益調整金	396,816,191	386,084,999
(d) 分配準備積立金	1,053,864,595	1,002,932,621
(e) 当期分配対象額(a+b+c+d)	1,563,789,744	1,535,612,160
(f) 1万口当たり当期分配対象額	2,685.14	2,919.63
(g) 分配金	29,119,313	21,038,469
(h) 1万口当たり分配金	50	40

■分配金のお知らせ

決　　算　　期	第　　9　　期	第　　10　　期
1万口当たり分配金	50円	40円

※分配金を再投資する場合、分配金は税引後自動的に無手数料で再投資されます。

分配金の課税上の取扱いについて

・追加型株式投資信託の分配金には、課税扱いとなる「普通分配金」と、非課税扱いとなる「元本払戻金（特別分配金）」があります。
　○分配落ち後の基準価額が個別元本と同額または個別元本を上回る場合には、分配金の全額が普通分配金となります。
　○分配落ち後の基準価額が個別元本を下回る場合には、下回る部分の額が元本払戻金（特別分配金）、分配金から元本払戻金（特別分配金）を控除した額が普通分配金となります。
・元本払戻金（特別分配金）が発生した場合は、分配金発生時における受益者毎の個別元本から当該元本払戻金（特別分配金）を控除した額が、その後の受益者毎の個別元本となります。

《お知らせ》

約款変更のお知らせ

■当ファンドおよび当ファンドが投資対象とする「グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンド」において、「一般社団法人投資信託協会」の名称変更に伴い、約款における記載を「一般社団法人資産運用業協会」に変更しました。

（2026年4月1日）

グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンド

運用報告書

第２期（決算日　2026年２月25日）

（対象期間　2025年２月26日～2026年２月25日）

グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンドの第２期の運用状況をご報告申し上げます。

当ファンドの仕組みは次の通りです。

信　託　期　間	2024年３月８日から無期限です。
運　用　方　針	信託財産の成長を図ることを目的として、積極的な運用を行います。
主要投資対象	日本を含む世界各国の不動産投資信託証券*を主要投資対象とします。なお、不動産関連の株式にも投資する場合があります。 ＊世界の金融商品取引所に上場（これに準ずるものを含みます。）されている不動産投資信託証券（一般社団法人投資信託協会規則に定める不動産投資信託の受益証券（振替投資信託受益権を含みます。）および不動産投資法人の投資証券。以下同じ。）とします。
主な組入制限	不動産投資信託証券への投資割合には、制限を設けません。 株式への投資割合は、信託財産の純資産総額の30%以下とします。 外貨建資産への投資割合には、制限を設けません。

■設定以来の運用実績

決算期	基準価額		FTSE EPRA/NAREIT Developed Index (配当込み、円換算ベース)		株式組入比率	投資信託受益証券、投資証券組入比率	純資産総額
		期中騰落率	(ベンチマーク)	期中騰落率			
	円	%	ポイント	%	%	%	百万円
(設定日)			(3月7日)				
2024年3月8日	10,000	−	709,335.65	−	−	−	2,152
1期(2025年2月25日)	10,945	9.5	772,318.01	8.9	9.6	87.4	15,079
2期(2026年2月25日)	13,391	22.3	934,101.71	20.9	17.7	79.4	18,831

(注1) 設定日の基準価額は設定当初の金額、純資産総額は設定当初の元本額を表示しております。

(注2) グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンド(以下、「当ファンド」)は、アセットマネジメントＯｎｅ株式会社(以下、「アセットマネジメントＯｎｅ」)によって単独で開発されたものです。当ファンドは、いかなる方法においても、London Stock Exchange Group plcおよび、そのグループ企業(FTSE International Limitedを含む)(以下、総称して「LSE Group」)、European Public Real Estate Association(以下、「EPRA」)または、National Association of Real Estate Investments Trusts(以下、「Nareit」)(以下、あわせて「ライセンサー」といいます。)によって出資、保証、販売または販売促進されることはありません。FTSE Russellは、LSE Group会社の一つの商号です。

FTSE EPRA/NAREIT Developed Index(配当込み)(以下、本指数)のすべての権利はライセンサーに帰属します。「FTSE®」および「FTSE Russell®」は、LSE Group会社の商標であり、ライセンス契約に基づいてその他のLSE Group会社が使用します。「NAREIT®」はNareitの商標、「EPRA®」はEPRAの商標であり、すべて、ライセンス契約に基づき、LSE Groupによって使用されます。本指数は、FTSE International Limitedまたはその関連会社、代理店またはパートナーによって、またはそれらに代わって計算されます。ライセンサーは如何なる者に対しても(a)本指数の使用、信頼、または誤謬、(b)当ファンドへの投資または運営に起因する如何なる義務も負いません。ライセンサーは、当ファンドから得られる結果、またはアセットマネジメントＯｎｅによって提示される目的に対する本指数の適合性に関して、いかなる請求、予測、保証、または表明も行いません(以下同じ)。

(注3) △(白三角)はマイナスを意味しています(以下同じ)。

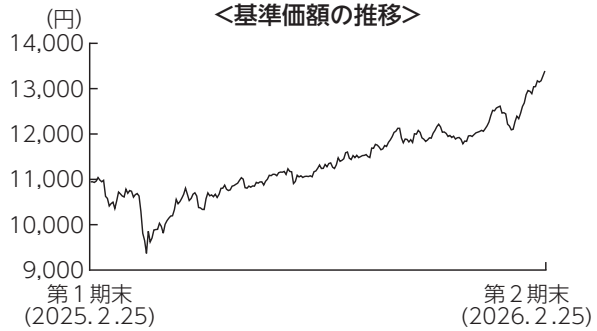
■当期中の基準価額と市況の推移

年　月　日	基準価額		FTSE EPRA/NAREIT Developed Index（配当込み、円換算ベース）		株式組入比率	投資信託受益証券、投資証券組入比率
		騰落率	(ベンチマーク)	期中騰落率		
(期　首) 2025年 2 月25日	円 10,945	% －	ポイント 772,318.01	% －	% 9.6	% 87.4
2 月 末	10,960	0.1	773,414.52	0.1	9.8	87.1
3 月 末	10,607	△3.1	755,989.74	△2.1	10.1	86.8
4 月 末	10,196	△6.8	722,218.75	△6.5	12.4	85.4
5 月 末	10,638	△2.8	751,982.14	△2.6	12.6	84.8
6 月 末	10,851	△0.9	762,119.76	△1.3	13.4	84.3
7 月 末	11,174	2.1	789,904.39	2.3	14.0	83.7
8 月 末	11,278	3.0	797,901.02	3.3	13.2	83.5
9 月 末	11,528	5.3	812,488.51	5.2	11.9	85.2
10 月 末	11,889	8.6	833,738.83	8.0	14.2	83.9
11 月 末	12,216	11.6	863,069.89	11.8	14.3	83.2
12 月 末	12,057	10.2	858,856.56	11.2	14.3	83.3
2026年 1 月 末	12,271	12.1	868,848.93	12.5	17.5	80.0
(期　末) 2026年 2 月25日	13,391	22.3	934,101.71	20.9	17.7	79.4

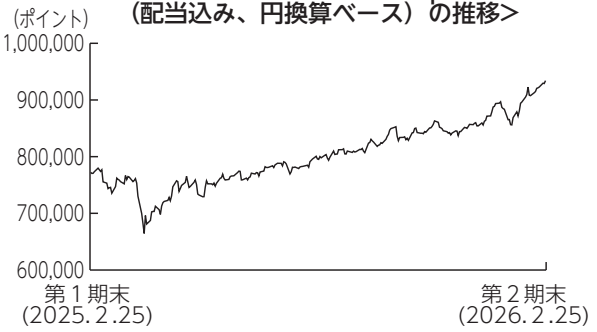
（注）騰落率は期首比です。

■当期の運用経過（2025年２月26日から2026年２月25日まで）

<基準価額の推移>



<FTSE EPRA/NAREIT Developed Index（配当込み、円換算ベース）の推移>



基準価額の推移

当ファンドの基準価額は13,391円となり、22.3%上昇しました。

基準価額の主な変動要因

米国で利下げ期待が高まり、利下げ以降も追加金融緩和期待が強まったことなどから、米国をはじめとして多くの不動産市場が上昇し、基準価額は上昇しました。

投資環境

世界各国の不動産関連銘柄は上昇しました。前半は、米国がトランプ政権による関税引き上げの発表などを受けて４月初旬に急落したものの、関税適用が延長されて関税交渉の進展が報じられると、下げ幅を縮小しました。後半は、米国でＦＲＢ（米連邦準備理事会）が利下げ姿勢に転じたことや、米中対立の緩和、期末にかけての決算発表などが好感されて上昇しました。また、欧州や日本も米国と同様の理由から上昇しました。

為替市場では、円は幅広い通貨に対して下落しました。対米ドルでは日銀が利上げを行ったものの、利上げペースは速くないと見なされたことや、高市政権による財政拡張懸念などから円安となりましたが、政府日銀による介入懸念などから下げ幅を縮小しました。対ユーロでも欧州各国の防衛費増額による景気浮揚期待やＥＣＢ（欧州中央銀行）の利下げ打ち止め観測などから円安となりました。

ポートフォリオについて

長期的な成長が期待できる銘柄、短期的に割安と思われる銘柄に投資を行い、信託財産の成長を目指して積極的に運用を行いました。インディペンデンス・リアルティ・トラストを購入する一方、エクストラ・スペース・ストレージを売却するなどの売買を行いました。

【運用状況】

○組入上位10業種

期首（前期末）

No.	業種	組入比率
1	データセンター	16.5%
2	小売施設	14.2
3	住居	14.1
4	産業施設	13.9
5	ヘルスケア	9.9
6	倉庫	6.6
7	トリプルネットリース	6.1
8	複合	5.9
9	オフィス	4.8
10	ホテル	3.6

期末

No.	業種	組入比率
1	産業施設	16.2%
2	ヘルスケア	14.4
3	データセンター	12.5
4	複合	12.1
5	住居	11.9
6	小売施設	11.8
7	トリプルネットリース	6.7
8	オフィス	6.1
9	倉庫	3.4
10	ショッピングセンター	1.3

（注１）比率は純資産総額に対する評価額の割合です。
（注２）業種はＰＧＩＭインクの基準によるものです。

ベンチマークとの差異について

ベンチマークであるFTSE EPRA/NAREIT Developed Index（配当込み、円換算ベース）は20.9%上昇しました。当ファンドはベンチマークを1.4%上回りました。シニアハウジングが好調なヘルスケア銘柄をベンチマークよりも多めに保有していたことなどがプラスに寄与しました。

今後の運用方針

ポートフォリオの構築にあたっては、マクロ経済の見通しやカントリーリスクの評価なども勘案し、不動産のファンダメンタルズ分析、個別物件・運営会社への訪問および保有物件の分析などによるボトムアップの銘柄選定を行うことで、確信度が高いと考えられる銘柄を厳選して投資を行います。米国では、データセンターなどをオーバーウェイトにしています。

■１万口当たりの費用明細

項目	当期 金額	当期 比率	項目の概要
(a) 売買委託手数料	21円	0.186%	(a) 売買委託手数料＝期中の売買委託手数料÷期中の平均受益権口数
(株式)	(3)	(0.027)	売買委託手数料は、組入有価証券等の売買の際に発生する手数料
(投資信託受益証券)	(5)	(0.042)	
(投資証券)	(13)	(0.117)	
(b) 有価証券取引税	5	0.041	(b) 有価証券取引税＝期中の有価証券取引税÷期中の平均受益権口数
(株式)	(1)	(0.007)	有価証券取引税は、有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金
(投資信託受益証券)	(1)	(0.007)	
(投資証券)	(3)	(0.027)	
(c) その他費用	4	0.033	(c) その他費用＝期中のその他費用÷期中の平均受益権口数
(保管費用)	(4)	(0.033)	保管費用は、外国での資産の保管等に要する費用
(その他)	(0)	(0.000)	その他は、信託事務の処理に要する諸費用等
合計	29	0.259	
期中の平均基準価額は11,343円です。			

(注１) 金額欄は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。
(注２) 比率欄は「１万口当たりのそれぞれの費用金額」を期中の平均基準価額で除して100を乗じたものです。

■売買及び取引の状況（2025年２月26日から2026年２月25日まで）

(1) 株　式

		買 株数	買 金額	売 株数	売 金額
国内	上場	千株 561.8 (35.7)	千円 1,471,537 (－)	千株 491.9	千円 1,303,099
外国	アメリカ	百株 1,289 (－)	千アメリカ・ドル 1,061 (－)	百株 49	千アメリカ・ドル 42
	オーストラリア	百株 765.25 (－)	千オーストラリア・ドル 1,141 (－)	百株 1,020.82	千オーストラリア・ドル 1,402
	香港	百株 6,927 (－)	千香港・ドル 20,448 (－)	百株 3,369	千香港・ドル 12,196
	シンガポール	百株 8,985 (－)	千シンガポール・ドル 4,480 (－)	百株 5,578	千シンガポール・ドル 1,649
	イギリス	百株 385.96 (－)	千イギリス・ポンド 80 (－)	百株 3,326.47	千イギリス・ポンド 613
	スイス	百株 106.6 (－)	千スイス・フラン 1,492 (－)	百株 9.27	千スイス・フラン 133
	スウェーデン	百株 1,522.65 (－)	千スウェーデン・クローナ 11,112 (－)	百株 459.94	千スウェーデン・クローナ 11,747
	ユーロ ドイツ	百株 1,251.82 (－)	千ユーロ 1,959 (△89)	百株 854.85	千ユーロ 2,220

(注１) 金額は受渡代金です。
(注２) （ ）内は株式分割、増資割当および合併等による増減分で、上段の数字には含まれておりません。

(2) 投資信託受益証券、投資証券

	買	付	売	付
	口数	金額	口数	金額
国内	千口	千円	千口	千円
三井不動産アコモデーションファンド投資法人	1.913 (−)	248,246 (−)	0.114 (−)	15,651 (−)
ＧＬＰ投資法人	0.823 (−)	107,417 (−)	2.609 (−)	355,897 (−)
日本ビルファンド投資法人	3.546 (−)	494,111 (−)	1.924 (−)	273,574 (−)
オリックス不動産投資法人	0.262 (−)	46,508 (−)	0.816 (−)	144,852 (−)
インヴィンシブル投資法人	0.242 (−)	14,877 (−)	6.665 (−)	406,088 (−)
ジャパンエクセレント投資法人	0.554 (−)	81,924 (−)	0.554 (−)	81,851 (−)
アメリカ	千口	千アメリカ・ドル	千口	千アメリカ・ドル
BXP INC	13.709 (−)	846 (−)	− (−)	− (−)
AGREE REALTY CORP	41.604 (−)	3,092 (−)	31.356 (−)	2,343 (−)
SL GREEN	32.428 (−)	1,736 (−)	15.123 (−)	782 (−)
EPR PROPERTIES	55.926 (−)	3,024 (−)	55.926 (−)	3,062 (−)
PROLOGIS INC	43.255 (−)	5,046 (−)	39.787 (−)	4,221 (−)
LXP INDUSTRIAL TRUST	212.338 (△107.097)	2,548 (−)	71.503 (−)	976 (−)
VERIS RESIDENTIAL INC	57.964 (−)	874 (−)	124.362 (−)	2,144 (−)
EQUINIX INC	2.707 (−)	2,117 (−)	5.582 (−)	4,917 (−)
ESSEX PROPERTY TRUST INC	5.885 (−)	1,666 (−)	14.538 (−)	3,749 (−)
EQUITY RESIDENTIAL	74.986 (−)	4,963 (−)	42.665 (−)	2,763 (−)
FIRST INDUSTRIAL RT	90.037 (−)	4,876 (−)	41.623 (−)	2,248 (−)
WELLTOWER INC	14.627 (−)	2,311 (−)	13.561 (−)	2,283 (−)
KIMCO REALTY	153.23 (−)	3,334 (−)	153.23 (−)	3,084 (−)
KILROY REALTY CORP	17.405 (−)	566 (−)	53.618 (−)	1,712 (−)
IRON MOUNTAIN INC	31.495 (−)	2,955 (−)	8.83 (−)	892 (−)
MID AMERICA	7.26 (−)	1,194 (−)	21.789 (−)	3,451 (−)
NATIONAL HEALTH INVS INC	21.759 (−)	1,740 (−)	1.082 (−)	89 (−)
REGENCY CENTERS CORP	27.499 (−)	1,918 (−)	44.201 (−)	3,108 (−)

	買付		売付	
	口数	金額	口数	金額
アメリカ	千口	千アメリカ・ドル	千口	千アメリカ・ドル
UDR INC	120.153	4,700	106.599	4,119
	(−)	(−)	(−)	(−)
SIMON PROPERTY GROUP INC	13.096	2,290	15.319	2,648
	(−)	(−)	(−)	(−)
SUN COMMUNITIES INC	−	−	3.531	477
	(−)	(−)	(−)	(−)
EXTRA SPACE STORAGE INC	0.618	94	30.224	4,446
	(−)	(−)	(−)	(−)
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC	108.323	1,063	8.49	78
	(−)	(−)	(−)	(−)
CUBESMART	51.874	2,138	74.952	2,957
	(−)	(−)	(−)	(−)
DIGITAL REALTY TRUST INC	26.764	4,665	31.6	4,949
	(−)	(−)	(−)	(−)
AMERICOLD REALTY TRUST	61.473	1,352	86.971	1,591
	(−)	(−)	(−)	(−)
HUDSON PACIFIC PROPERTIES INC	520.08	1,162	239.773	868
	(△280.307)	(−)	(−)	(−)
STAG INDUSTRIAL INC	31.891	1,114	93.112	3,312
	(−)	(−)	(−)	(−)
HEALTHCARE REALTY TRUST INC	143.377	2,278	143.377	2,448
	(−)	(−)	(−)	(−)
RYMAN HOSPITALITY PROPERTIES	0.976	95	9.297	908
	(−)	(−)	(−)	(−)
INDEPENDENCE REALTY TRUST INC	210.188	3,589	15.124	244
	(−)	(−)	(−)	(−)
ESSENTIAL PROPERTIES REALTY TRUST INC	150.728	4,615	146.81	4,597
	(−)	(−)	(−)	(−)
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	86.856	2,243	86.856	2,362
	(−)	(−)	(−)	(−)
NETSTREIT CORP	122.839	2,195	122.839	2,228
	(−)	(−)	(−)	(−)
SMARTSTOP SELF STORAGE REIT INC	123.144	3,790	81.921	2,873
	(−)	(−)	(−)	(−)
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	33.31	1,355	48.61	1,668
	(−)	(−)	(−)	(−)
FRONTVIEW REIT INC	39.119	631	−	−
	(−)	(−)	(−)	(−)
CHIRON REAL ESTATE INC	83.674	661	139.098	946
	(−)	(−)	(−)	(−)
CURBLINE PROPERTIES CORP	42.044	989	5.102	122
	(−)	(−)	(−)	(−)
NATIONAL STORAGE AFFILIATES TRUST	103.009	3,691	24.946	752
	(−)	(−)	(−)	(−)
カナダ	千口	千カナダ・ドル	千口	千カナダ・ドル
INTERRENT REAL ESTATE INVEST	180.906	2,007	180.906	2,463
	(−)	(−)	(−)	(−)
オーストラリア	千口	千オーストラリア・ドル	千口	千オーストラリア・ドル
STOCKLAND	248.016	1,295	370.933	2,145
	(−)	(−)	(−)	(−)

	買付		売付	
	口数	金額	口数	金額
オーストラリア	千口	千オーストラリア・ドル	千口	千オーストラリア・ドル
GOODMAN GROUP	121.063	3,922	57.293	1,829
	(−)	(−)	(−)	(−)
VICINITY CENTRES	1,258.316	3,246	39.048	98
	(−)	(−)	(−)	(−)
NATIONAL STORAGE REIT	891.969	2,123	891.969	2,260
	(−)	(−)	(−)	(−)
SCENTRE GROUP	448.523	1,700	1,346.785	5,334
	(−)	(−)	(−)	(−)
香港	千口	千香港・ドル	千口	千香港・ドル
LINK REIT	696	25,666	691.082	27,952
	(−)	(−)	(−)	(−)
シンガポール	千口	千シンガポール・ドル	千口	千シンガポール・ドル
CAPITALAND INTEGRATED COMMERCIAL TRUST	3,045.3	6,641	3,045.3	6,903
	(−)	(△1)	(−)	(−)
CAPITALAND ASCENDAS REIT	1,616.2	4,346	1,616.2	4,307
	(−)	(△3)	(−)	(−)
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL REIT	4,440.9	2,686	4,169	2,551
	(−)	(−)	(−)	(−)
CENTURION ACCOMMODATION REIT	595.4	529	595.4	615
	(−)	(−)	(−)	(−)
KEPPEL DC REIT	14.4	31	1,026.285	2,030
	(−)	(−)	(−)	(−)
FRASERS LOGISTICS & COMMERCIAL TRUST	36.1	32	990.1	903
	(−)	(−)	(−)	(−)
イギリス	千口	千イギリス・ポンド	千口	千イギリス・ポンド
UNITE GROUP PLC	13.432	110	120.539	710
	(−)	(−)	(−)	(−)
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	308.522	564	73.173	139
	(−)	(−)	(−)	(−)
TRITAX BIG BOX REIT PLC	1,183.37	1,726	603.456	807
	(−)	(−)	(−)	(−)
ユーロ（ガーンジィ）	千口	千ユーロ	千口	千ユーロ
SHURGARD SELF STORAGE LTD	1.662	59	27.396	968
	(−)	(−)	(−)	(−)
ユーロ（ベルギー）	千口	千ユーロ	千口	千ユーロ
AEDIFICA	20.11	1,491	0.435	33
	(−)	(−)	(−)	(−)
ユーロ（フランス）	千口	千ユーロ	千口	千ユーロ
KLEPIERRE	4.536	143	56.245	1,885
	(−)	(−)	(−)	(−)
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	29.506	2,491	4.555	407
	(−)	(−)	(−)	(−)
ユーロ（スペイン）	千口	千ユーロ	千口	千ユーロ
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	19.684	218	151.537	1,884
	(−)	(△27)	(−)	(−)

（注1）金額は受渡代金です。
（注2）（ ）内は合併、分割等による増減分で、上段の数字には含まれておりません。

■株式売買金額の平均組入株式時価総額に対する割合

項目	当期
(a) 期中の株式売買金額	6,061,045千円
(b) 期中の平均組入株式時価総額	2,170,315千円
(c) 売買高比率 (a)／(b)	2.79

(注) (b)は各月末の組入株式時価総額の平均です。

■利害関係人との取引状況等 (2025年２月26日から2026年２月25日まで)

(1) 期中の利害関係人との取引状況

決算期	当期					
区分	買付額等 A	うち利害関係人との取引状況B	B／A	売付額等 C	うち利害関係人との取引状況D	D／C
	百万円	百万円	%	百万円	百万円	%
株式	3,464	942	27.2	2,596	839	32.3
投資信託受益証券、投資証券	19,148	675	3.5	19,458	1,098	5.6

(2) 売買委託手数料総額に対する利害関係人への支払比率

項目	当期
売買委託手数料総額 (A)	30,541千円
うち利害関係人への支払額 (B)	2,346千円
(B)／(A)	7.7%

利害関係人とは、投資信託及び投資法人に関する法律第11条第１項に規定される利害関係人であり、当期における当ファンドにかかる利害関係人とは、みずほ証券です。

■組入資産の明細

(1) 国内株式

銘柄		期首(前期末)	当期末	
		株数	株数	評価額
		千株	千株	千円
不動産業（100.0%）				
三井不動産		222	242.7	508,456
三菱地所		−	48.9	255,258
住友不動産		37.1	73.1	380,193
合計	株数・金額	千株 259.1	千株 364.7	千円 1,143,907
	銘柄数<比率>	2銘柄	3銘柄	<6.1%>

（注1）銘柄欄の（ ）内は、期末の国内株式評価額に対する各業種の比率です。
（注2）合計欄の< >内は、期末の純資産総額に対する評価額の比率です。
（注3）評価額の単位未満は切捨てであります。

(2) 外国株式

銘柄		期首(前期末)	当期末			業種等
		株数	株数	評価額		
				外貨建金額	邦貨換算金額	
（アメリカ）		百株	百株	千アメリカ・ドル	千円	
HONGKONG LAND HOLDINGS LTD		−	1,240	1,081	168,495	不動産管理・開発
小計	株数・金額	−	1,240	1,081	168,495	
	銘柄数<比率>	−銘柄	1銘柄	−	<0.9%>	
（オーストラリア）		百株	百株	千オーストラリア・ドル	千円	
NEXTDC LTD		1,555.65	1,300.08	1,726	190,347	情報技術サービス
小計	株数・金額	1,555.65	1,300.08	1,726	190,347	
	銘柄数<比率>	1銘柄	1銘柄	−	<1.0%>	
（香港）		百株	百株	千香港・ドル	千円	
SUN HUNG KAI PROPERTIES		740.5	1,210.5	16,862	335,896	不動産管理・開発
SWIRE PROPERTIES LTD		−	3,088	8,214	163,624	不動産管理・開発
小計	株数・金額	740.5	4,298.5	25,076	499,520	
	銘柄数<比率>	1銘柄	2銘柄	−	<2.7%>	
（シンガポール）		百株	百株	千シンガポール・ドル	千円	
CITY DEVELOPMENTS LTD		−	2,321	2,321	285,459	不動産管理・開発
UOL GROUP LIMITED		−	1,086	1,236	152,132	不動産管理・開発
小計	株数・金額	−	3,407	3,557	437,592	
	銘柄数<比率>	−銘柄	2銘柄	−	<2.3%>	
（イギリス）		百株	百株	千イギリス・ポンド	千円	
GRAINGER PLC		2,940.51	−	−	−	不動産管理・開発
小計	株数・金額	2,940.51	−	−	−	
	銘柄数<比率>	1銘柄	−銘柄	−	<−%>	
（スイス）		百株	百株	千スイス・フラン	千円	
PSP SWISS PROPERTY		−	97.33	1,594	321,180	不動産管理・開発
小計	株数・金額	−	97.33	1,594	321,180	
	銘柄数<比率>	−銘柄	1銘柄	−	<1.7%>	
（スウェーデン）		百株	百株	千スウェーデン・クローナ	千円	
FASTIGHETS AB BALDER		1,074.24	2,341.36	15,373	264,883	不動産管理・開発

銘柄		期首(前期末)	当期末			業種等
		株数	株数	評価額		
				外貨建金額	邦貨換算金額	
(スウェーデン)		百株	百株	ｽｳｪｰﾃﾞﾝ・ｸﾛｰﾅ	千円	
CATENA AB		204.41	－	－	－	不動産管理・開発
小計	株数・金額	1,278.65	2,341.36	15,373	264,883	
	銘柄数<比率>	2銘柄	1銘柄	－	<1.4%>	
(ユーロ…ドイツ)		百株	百株	千ユーロ	千円	
TAG IMMOBILIEN AG		－	1,041.23	1,705	312,897	不動産管理・開発
VONOVIA SE		644.26	－	－	－	不動産管理・開発
小計	株数・金額	644.26	1,041.23	1,705	312,897	
	銘柄数<比率>	1銘柄	1銘柄	－	<1.7%>	
合計	株数・金額	7,159.57	13,725.5	－	2,194,917	
	銘柄数<比率>	6銘柄	9銘柄	－	<11.7%>	

(注1) 邦貨換算金額は、期末の時価をわが国の対顧客電信売買相場の仲値により邦貨換算したものです。
(注2) < >内は、期末の純資産総額に対する各通貨別（ユーロは国別）株式評価額の比率です。
(注3) 金額の単位未満は切捨てであります。%は、小数点第2位を四捨五入しています。なお、合計は、四捨五入の関係で合わない場合があります。

(3) 国内投資証券

銘柄		期首(前期末)	当期末		
		口数	口数	評価額	比率
不動産ファンド		千口	千口	千円	%
三井不動産アコモデーションファンド投資法人		－	1.799	257,796	1.4
ＧＬＰ投資法人		1.786	－	－	－
日本ビルファンド投資法人		1.3	2.922	430,702	2.3
オリックス不動産投資法人		0.554	－	－	－
インヴィンシブル投資法人		6.423	－	－	－
合計	口数・金額	10.063	4.721	688,499	－
	銘柄数<比率>	4銘柄<5.9%>	2銘柄<3.7%>	－	3.7

（注１）＜ ＞内は、期末の純資産総額に対する投資証券評価額の比率です。
（注２）評価額の単位未満は切捨てであります。％は、小数点第２位を四捨五入しています。なお、合計は四捨五入の関係で合わない場合があります。

(4) 外国投資信託受益証券、投資証券

銘柄	期首(前期末)	当期末			
	口数	口数	外貨建金額	邦貨換算金額	比率
不動産ファンド	千口	千口	千アメリカ・ドル	千円	%
（アメリカ）					
BXP INC	－	13.709	815	127,108	0.7
AGREE REALTY CORP	37.374	47.622	3,774	588,183	3.1
SL GREEN	30.346	47.651	1,746	272,217	1.4
PROLOGIS INC	51.756	55.224	7,747	1,207,359	6.4
LXP INDUSTRIAL TRUST	－	33.738	1,635	254,825	1.4
VERIS RESIDENTIAL INC	119.321	52.923	996	155,290	0.8
EQUINIX INC	8.8	5.925	5,640	878,882	4.7
ESSEX PROPERTY TRUST INC	8.653	－	－	－	－
EQUITY RESIDENTIAL	－	32.321	2,054	320,125	1.7
FIRST INDUSTRIAL RT	－	48.414	3,011	469,334	2.5
WELLTOWER INC	47.203	48.269	10,102	1,574,304	8.4
KILROY REALTY CORP	36.213	－	－	－	－
IRON MOUNTAIN INC	28.807	51.472	5,828	908,284	4.8
MID AMERICA	14.529	－	－	－	－
NATIONAL HEALTH INVS INC	－	20.677	1,839	286,669	1.5
REGENCY CENTERS CORP	37.674	20.972	1,620	252,523	1.3
UDR INC	32.079	45.633	1,713	266,946	1.4
SIMON PROPERTY GROUP INC	26.076	23.853	4,755	741,098	3.9
SUN COMMUNITIES INC	3.531	－	－	－	－
EXTRA SPACE STORAGE INC	29.606	－	－	－	－
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC	－	99.833	924	144,057	0.8
CUBESMART	23.078	－	－	－	－
DIGITAL REALTY TRUST INC	18.31	13.474	2,401	374,242	2.0
AMERICOLD REALTY TRUST	25.498	－	－	－	－
STAG INDUSTRIAL INC	61.221	－	－	－	－
RYMAN HOSPITALITY PROPERTIES	8.321	－	－	－	－
INDEPENDENCE REALTY TRUST INC	－	195.064	3,261	508,234	2.7
ESSENTIAL PROPERTIES REALTY TRUS	105.897	109.815	3,653	569,331	3.0
SMARTSTOP SELF STORAGE REIT INC	－	41.223	1,375	214,361	1.1
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	85.426	70.126	3,681	573,706	3.0

銘柄		期首(前期末)	当期			末
		口数	口数	外貨建金額	邦貨換算金額	比率
(アメリカ)		千口	千口	千アメリカ・ドル	千円	%
FRONTVIEW REIT INC		−	39.119	645	100,521	0.5
CHIRON REAL ESTATE INC		55.424	−	−	−	−
CURBLINE PROPERTIES CORP		65.686	102.628	2,835	441,873	2.3
NATIONAL STORAGE AFFILIATES TRUS		−	78.063	2,700	420,893	2.2
小計	口数・金額	960.829	1,297.748	74,763	11,650,376	−
	銘柄数<比率>	24銘柄<65.9%>	24銘柄<61.9%>	−	−	61.9
(オーストラリア)		千口	千口	千オーストラリア・ドル	千円	%
STOCKLAND		389.603	266.686	1,338	147,598	0.8
GOODMAN GROUP		75.872	139.642	3,978	438,618	2.3
VICINITY CENTRES		−	1,219.268	2,999	330,683	1.8
SCENTRE GROUP		898.262	−	−	−	−
小計	口数・金額	1,363.737	1,625.596	8,316	916,901	−
	銘柄数<比率>	3銘柄<4.9%>	3銘柄<4.9%>	−	−	4.9
(香港)		千口	千口	千香港・ドル	千円	%
LINK REIT		304.258	309.176	11,723	233,541	1.2
小計	口数・金額	304.258	309.176	11,723	233,541	−
	銘柄数<比率>	1銘柄<1.4%>	1銘柄<1.2%>	−	−	1.2
(シンガポール)		千口	千口	千シンガポール・ドル	千円	%
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL REIT		−	271.9	163	20,064	0.1
KEPPEL DC REIT		1,011.885	−	−	−	−
FRASERS LOGISTICS & COMMERCIAL T		954	−	−	−	−
小計	口数・金額	1,965.885	271.9	163	20,064	−
	銘柄数<比率>	2銘柄<2.2%>	1銘柄<0.1%>	−	−	0.1
(イギリス)		千口	千口	千イギリス・ポンド	千円	%
UNITE GROUP PLC		107.107	−	−	−	−
LONDONMETRIC PROPERTY PLC		432.527	667.876	1,407	296,218	1.6
TRITAX BIG BOX REIT PLC		496.431	1,076.345	1,838	386,798	2.1
小計	口数・金額	1,036.065	1,744.221	3,246	683,017	−
	銘柄数<比率>	3銘柄<3.1%>	2銘柄<3.6%>	−	−	3.6
(ユーロ…ガーンジィ)		千口	千口	千ユーロ	千円	%
SHURGARD SELF STORAGE LTD		25.734	−	−	−	−
小計	口数・金額	25.734	−	−	−	−
	銘柄数<比率>	1銘柄<0.9%>	−銘柄<−%>	−	−	−
(ユーロ…ベルギー)		千口	千口	千ユーロ	千円	%
AEDIFICA		−	19.675	1,537	282,088	1.5
小計	口数・金額	−	19.675	1,537	282,088	−
	銘柄数<比率>	−銘柄<−%>	1銘柄<1.5%>	−	−	1.5
(ユーロ…フランス)		千口	千口	千ユーロ	千円	%
KLEPIERRE		51.709	−	−	−	−
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD		−	24.951	2,604	477,892	2.5
小計	口数・金額	51.709	24.951	2,604	477,892	−
	銘柄数<比率>	1銘柄<1.6%>	1銘柄<2.5%>	−	−	2.5
(ユーロ…スペイン)		千口	千口	千ユーロ	千円	%
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA		131.853	−	−	−	−
小計	口数・金額	131.853	−	−	−	−
	銘柄数<比率>	1銘柄<1.5%>	−銘柄<−%>	−	−	−
合計	口数・金額	5,840.07	5,293.267	−	14,263,881	−
	銘柄数<比率>	36銘柄<81.5%>	33銘柄<75.7%>	−	−	75.7

(注1) 邦貨換算金額は、期末の時価をわが国の対顧客電信売買相場の仲値により邦貨換算したものです。
(注2) 比率は、期末の純資産総額に対する投資信託受益証券、投資証券評価額の比率です。
(注3) 金額の単位未満は切捨てております。%は、小数点第2位を四捨五入しています。なお、合計は、四捨五入の関係で合わない場合があります。

■投資信託財産の構成

2026年２月25日現在

項目	当期末	
	評価額	比率
	千円	%
株式	3,338,825	17.5
投資信託受益証券、投資証券	14,952,380	78.5
コール・ローン等、その他	753,370	4.0
投資信託財産総額	19,044,577	100.0

（注１）評価額の単位未満は切捨てであります。％は、小数点第２位を四捨五入しています。
（注２）期末の外貨建資産の投資信託財産総額に対する比率は、16,749,110千円、87.9％です。
（注３）外貨建資産は、期末の時価をわが国の対顧客電信売買相場の仲値により邦貨換算したものです。なお、2026年２月25日における邦貨換算レートは、１アメリカ・ドル＝155.83円、１オーストラリア・ドル＝110.25円、１香港・ドル＝19.92円、１シンガポール・ドル＝122.99円、１イギリス・ポンド＝210.40円、１スイス・フラン＝201.46円、１スウェーデン・クローナ＝17.23円、１ユーロ＝183.46円です。

■資産、負債、元本および基準価額の状況

(2026年２月25日)現在

項目	当期末
(A) 資産	**19,430,745,508円**
コール・ローン等	482,871,331
株式(評価額)	3,338,825,599
投資信託受益証券(評価額)	936,965,724
投資証券(評価額)	14,015,414,780
未収入金	641,871,093
未収配当金	14,796,981
(B) 負債	**599,637,030**
未払金	599,637,030
(C) 純資産総額(A－B)	**18,831,108,478**
元本	14,062,201,516
次期繰越損益金	4,768,906,962
(D) 受益権総口数	**14,062,201,516口**
１万口当たり基準価額(C／D)	**13,391円**

（注１）期首元本額　13,777,608,612円
追加設定元本額　2,215,611,115円
一部解約元本額　1,931,018,211円
（注２）期末における元本の内訳
みずほグローバル・セレクト・不動産戦略ファンド（年１回決算型）（為替ヘッジあり）　302,221,948円
みずほグローバル・セレクト・不動産戦略ファンド（年１回決算型）（為替ヘッジなし）　7,830,138,883円
みずほグローバル・セレクト・不動産戦略ファンド（年４回決算型）（為替ヘッジあり）　344,130,390円
みずほグローバル・セレクト・不動産戦略ファンド（年４回決算型）（為替ヘッジなし）　5,585,710,295円
期末元本合計　14,062,201,516円

■損益の状況

当期　自2025年２月26日　至2026年２月25日

項目	当期
(A) 配当等収益	**520,256,280円**
受取配当金	519,477,191
受取利息	1,305,736
その他収益金	△526,647
(B) 有価証券売買損益	**3,091,146,469**
売買益	4,426,558,873
売買損	△1,335,412,404
(C) その他費用	**△5,395,503**
(D) 当期損益金(A＋B＋C)	**3,606,007,246**
(E) 前期繰越損益金	**1,302,142,620**
(F) 解約差損益金	**△362,131,789**
(G) 追加信託差損益金	**222,888,885**
(H) 合計(D＋E＋F＋G)	**4,768,906,962**
次期繰越損益金(H)	**4,768,906,962**

（注１）(B)有価証券売買損益は期末の評価換えによるものを含みます。
（注２）(F)解約差損益金とあるのは、中途解約の際、元本から解約価額を差し引いた差額分をいいます。
（注３）(G)追加信託差損益金とあるのは、信託の追加設定の際、追加設定をした価額から元本を差し引いた差額分をいいます。

《お知らせ》

約款変更のお知らせ

■投資信託及び投資法人に関する法律第14条の改正に伴い、「運用報告書の交付」を「運用状況にかかる情報の提供」に変更しました。

（2025年４月１日）